



Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Ergebnis- und Synthesebericht: Empfehlungen zur Innenentwicklung und Siedlungsqualität in der Nutzungsplanung

Gemeinde
Altdorf



10. September 2026

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG	3
1. AUSGANGSLAGE	4
1.1. Gesamtrevision Nutzungsplanung	4
1.2. Auftrag und Leitfragen	4
1.3. Workshops Innenentwicklung	5
1.4. Aufbau und Ziel des Berichts	5
2. ALLGEMEINE EMPFEHLUNGEN	5
2.1. Innenentwicklung und Vereinfachungen	6
2.2. Siedlungsqualität	7
2.3. Freiraumqualität	8
3. PLANUNGSINSTRUMENTE	10
3.1. Qualitätssichernde Verfahren	10
3.2. Sondernutzungsplanung	10
4. RÄUMLICHE EMPFEHLUNGEN	11
ANHANG 1 UND 2	16

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBERIN

Gemeinde Altdorf
Tellsgasse 2
6460 Altdorf
www.altdorf.ch

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

Eckhaus AG Städtebau Raumplanung
Rousseaustrasse 10
8037 Zürich
www.eckhaus.ch

ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Altdorf überarbeitet ihre Nutzungsplanung umfassend, basierend auf dem 2025 beschlossenen Siedlungsleitbild. Die geltende Planung von 2011 soll hinsichtlich Innenentwicklung, Siedlungsqualität und Baukultur modernisiert werden. Die Revision wird von zwei Fachbüros begleitet und sieht eine breite Mitwirkung der Bevölkerung vor. Ziel ist eine zukunftsfähige, dynamische Nutzungsplanung, die Megatrends wie demografischen Wandel, Mobilität und Nachhaltigkeit berücksichtigt.

Ausgangslage

Die allgemeinen Empfehlungen betreffen vor allem die Vereinfachung und Weiterentwicklung der Bauordnung. Die Ausnützungsziffer soll verständlicher und flexibler werden, inklusive Überprüfung der anrechenbaren Flächen und Einführung einer Baumassenziffer. Grenzabstände und Höhenvorgaben können reduziert bzw. angepasst werden, um Innenentwicklung zu erleichtern. Vollgeschosse statt Attikageschosse sollen in bestimmten Zonen möglich werden.

Empfehlung
Innenentwicklung

Ergänzend sollen Qualitätsvorgaben für Bauten und Freiräume eingeführt werden, insbesondere für ortsbaulich wichtige Bereiche wie ISOS-Baugruppen oder die Bahnhofstrasse. Baulinien, temporäre Nutzungen und AZ-Boni für öffentliche Anliegen wie preisgünstigen Wohnraum oder die Schaffung von mehr Wohnungen ergänzen die Instrumente. Ein Fachgremium soll Baugesuche an sensiblen Orten beurteilen und die Qualitätssicherung stärken.

Empfehlung
Siedlungsqualität

Für die Freiraumqualität wird eine Aktualisierung des Baumschutzplans empfohlen, ebenso die Einführung einer Grünflächenziffer mit einem Richtwert von 0.4. Vorgaben für Siedlungsränder, Vorzonen und Freihaltezonen sollen die ökologische Vernetzung und Durchgrünung sichern. Die Qualität der privaten und öffentlichen Freiräume soll verbindlicher geregelt werden. Es soll geprüft werden, ob wertvolle innere Grünräume («Grüner Ring») durch eine Erholungs- und Freihaltezone geschützt werden können, die weiterhin landwirtschaftliche Nutzung erlaubt sowie Naherholung, Biodiversität und eine bessere Vernetzung mit dem Siedlungsgebiet fördert.

Empfehlung
Freiraumqualität

Bei den Planungsinstrumenten wird ein stufengerechtes System der Qualitätssicherung vorgeschlagen, von einfachen Verfahren bis zu qualifizierten Konkurrenzverfahren. Die Sondernutzungsplanung soll erweitert werden: Ein neues Instrument «QGP gross» ermöglicht markante Verdichtungen und höhere Ausnützungen, während «QGP klein» flexibler eingesetzt werden kann. Der Quartierrichtplan soll künftig in allen Bauzonen anwendbar sein.

Empfehlung Pla-
nungsinstrumente

Die Kernzonen sollen mit dem ISOS abgeglichen und Nutzungsreserven aktiviert werden. Für ISOS-Baugruppen wird die Überlagerung mit einer Zone «Sicherung/Stärkung Ortsbildqualität» empfohlen. Die Bahnhofstrasse soll moderat verdichtet und gestalterisch aufgewertet werden. Im Gebiet Bahnhof West soll die Aufwertung des öffentlichen Raums und die Adressbildung im Forderung stehen. Im Bahnhof Ost wird eine Aufzonung zu W4 vorgeschlagen, ergänzt durch qualitätssichernde Verfahren und Sondernutzungsplanungen. In der Zone WG4 wird die leichte Reduktion des Gewerbeanteils empfohlen. In den kernnahen Wohngebieten Winterberg und Seedorferstrasse soll die Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Höhen durch moderate Erhöhungen der Ausnützungsziffer und Fassadenhöhe gefördert werden, ergänzt durch gebietsspezifische Gestaltungs- bzw. Beratungsinstrumente. Für die Industriezone 1 im Dorf wird eine Anpassung der Lärmempfindlichkeitsstufe und einer prozentualen Begrenzung der maximalen Höhen geprüft. Für Ersatzbauten in der Wohnzone im Landschaftsgebiet sollen klare Bau- und Dichtevorgaben geschaffen werden, wobei je nach Lage Umzonungen oder begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten geprüft werden. Für unternutzte Areale im Übergansbereich der Kernzone soll eine Testplanung durchgeführt werden, um die optimale Nutzung, Dichte und räumliche Anordnung für eine gesamtheitliche Zentrumsentwicklung festzulegen.

Räumliche
Empfehlungen

1. AUSGANGSLAGE

1.1. Gesamtrevision Nutzungsplanung

Stand der Ortsplanung	Der Gemeinderat hat im Januar 2023 die Erarbeitung des Siedlungsleitbildes initiiert. Das Siedlungsleitbild wurde im 30. Juni 2025 vom Gemeinderat beschlossen und gilt als strategische Grundlage für die Nutzungsplanung. Die rechtsgültige Nutzungsplanung stammt aus dem Jahr 2011 (vor der Revision des Raumplanungsgesetzes 2014). 2014 wurde die rechtsgültige Nutzungsplanung Altdorf an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.
Gesamtrevision	Bei der nun anstehenden Nutzungsplanungsrevision handelt es sich um eine Gesamtrevision. Die rechtsgültige Nutzungsplanung ist dabei gesamthaft zu überprüfen, aber nicht gesamthaft anzupassen. Im Rahmen der Gesamtrevision werden einzelne thematische Schwerpunkte definiert. Inhaltliche Schwerpunkte der Revision bilden die Siedlungsentwicklung nach innen im Sinne des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG1) sowie der Erhalt und die Weiterentwicklung der Siedlungs- und Ortsbildqualität unter Einbezug der Baukultur.
Einbezug Entwicklungsprojekte	Die Gesamtrevision erfolgt in einer Phase, in der sich die Gemeinde mit mehreren strukturelevanten Entwicklungsprojekten, unter anderem «Altdorf innerorts» und «Altdorf neu erfinden», auseinandersetzt. Diese Projekte weisen eine enge inhaltliche Verknüpfung mit der Nutzungsplanung auf und sind entsprechend in die Planung einzubeziehen.
Mitwirkung	Da die neue Nutzungsplanung der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt wird, ist eine frühzeitige, breite und zielgerichtete Beteiligung der Bevölkerung vorgesehen.
Zwei Fachbüros für Phase 1	Für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung arbeitet die Gemeinde mit zwei spezialisierten Fachbüros zusammen. Das Fachbüro Nutzungsplanung erarbeitet die Inhalte der Revision sowie die erforderlichen Planungsinstrumente und unterstützt die Gemeinde, das Projektteam und die Ortsplanungskommission während des gesamten Planungsprozesses. Das Fachbüro Orts- und Städtebau ergänzt die Arbeiten mit städtebaulichen und gestalterischen Kompetenzen und unterstützt insbesondere bei Fragen zur Siedlungsentwicklung, Raumqualität sowie zur Abstimmung von Städtebau, Architektur, Landschafts- und Freiraumplanung.
Prozess Gesamtrevision	Die Gemeinde startete den Erarbeitungsprozess zur Revision der Nutzungsplanung im Januar 2026. Die Überarbeitung der Planungsinstrumente ist bis im Sommer 2027 vorgesehen. Anschliessend erfolgt das Ortsplanungsverfahren mit Mitwirkung, öffentlicher Auflage, Gemeindeversammlung und Genehmigung durch den Regierungsrat.

1.2. Auftrag und Leitfragen

Auftrag	In einem ersten Schritt werden die bestehenden Planungsinstrumente hinsichtlich Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungsqualität analysiert und der Anpassungsbedarf bestimmt. Darauf aufbauend werden Handlungsempfehlungen zur Umsetzung in den Planungsinstrumenten angegeben. Zudem wird geprüft, wie Megatrends wie demografischer Wandel, Bevölkerungsentwicklung, Alterung und veränderte Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnisse sowie die Ziele der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung in die Planung integriert werden können.
Leitfragen	Mit dem vorliegenden Bericht sollen die nachfolgenden allgemeinen Leitfragen geklärt werden:

- Wie tief soll die Nutzungsplanung bearbeitet werden und wo besteht prioritärer Handlungs- oder Anpassungsbedarf bei den bestehenden Instrumenten?
- Wie kann das Siedungsleitbild konkret in die Nutzungs- und Sondernutzungsplanung umgesetzt werden und welche Massnahmen aus dem SLB müssen im Hinblick auf Siedlungsentwicklung nach Innen und Siedlungsqualität geprüft und konkretisiert werden?
- Welche Massnahmen werden für eine qualitätsvolle Innenentwicklung und Qualitätssicherung, Schaffung und Förderung von preisgünstigem bzw. zahlbarem Wohnraum, aktive Bodenpolitik, Baulandmobilisierung, ISOS, Baukultur, Gesundheitsförderung, etc. vorgeschlagen?
- Wie können relevante Megatrends in die Nutzungsplanung integriert werden?
- Gibt es ergänzende bzw. neue planerische Instrumente, Gremien, Prozesse?
- Wie kann die Nutzungsplanung von einem statischen zu einem dynamischen System weiterentwickelt werden und welche innovativen Ansätze sind geeignet?
- Gibt es Vorschläge wie die Nutzungsplanung die Gemeindeentwicklung und Standortförderung positiv unterstützen kann?

1.3. Workshops Innenentwicklung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung startet mit zwei Workshops zur Innenentwicklung im Frühling 2026. Dabei sollen Möglichkeiten und Potenziale zur inneren Entwicklung und baulichen Verdichtung sowie qualitativen Aufwertung diskutiert werden, welche mit der Strategie im Siedungsleitbild kompatibel sind. Diskussionsbasis bilden die Analysen der mandatierten Büros Raumplanung (stadtlandplan AG) und Ortsbild / Städtebau (Eckhaus). Die Analysen wurden in zwei separaten Berichten festgehalten:

Zwei Workshops
Innenentwicklung

- Analyse Planungsinstrumente, stadtlandplan AG, 09.07.2026
- Vorprojekt Fachbereich Ortsbild / Städtebau, Analysebericht, Eckhaus, 14.07.2026

1.4. Aufbau und Ziel des Berichts

Der vorliegende Bericht bildet die Synthese aus den beiden Analyseberichten sowie der anschliessenden Diskussion am zweiten Workshop Innenentwicklung. Er zeigt die Empfehlungen zur Innenentwicklung und zur Siedlungsqualität im Rahmen der Ortsplanungsrevision auf. Der Bericht ist wie folgt aufgebaut:

Ergebnisbericht

1. Allgemeine Empfehlungen
2. Planungsinstrumente
3. Räumliche Empfehlungen

2. ALLGEMEINE EMPFEHLUNGEN

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird die Bauordnung (BO) überarbeitet. Dabei sollen Bestimmungen, welche in der Anwendung Probleme bereiten oder unnötige Hürden darstellen, vereinfacht und bereinigt werden. Wo dies zweckmässig ist, können gleichzeitig Optimierungen zugunsten der Innenentwicklung vorgenommen werden. Als Begleitempfehlungen zur Innenentwicklung sind die Vorgaben zur Siedlungs- und Freiraumqualität zu schärfen.

Anpassung
Bauordnung

2.1. Innenentwicklung und Vereinfachungen

Möglichkeiten im Rahmen der BO	Um Innenentwicklung zu ermöglichen, gibt es im Rahmen der BO im Bereich der Ausnützungsziffer, der Höhenvorgaben und den Grenzabständen Möglichkeiten, um Hürden abzubauen und Potenzial für mehr Bauvolumen zu schaffen.
	Ausnützungsziffer (AZ)
AZ Vereinfachung	Die Berechnung der Ausnützungsziffer soll im Sinne einer einfachen Handhabung so weit wie möglich vereinfacht werden.
AZ Dachgeschoss	Der AZ-Bonus von 0.1 für Dachgeschosse gemäss Art. 89 BO ist eher schwer verständlich und nicht in jedem Fall zielführend. Der Bonus soll im Sinne der Innenentwicklung, wenn die Fassadenhöhe ausgenutzt und damit bspw. in einer W2 dreigeschossig gebaut wird grundsätzlich immer gegeben werden können.
AZ-Definition	Die Definition der Ausnützungsziffer in den Art. 82 – 85 BO soll vereinfacht werden. Grundsätzlich wird empfohlen, die Art. 82 – 85 BO zu überprüfen und nach Bedarf zu aktualisieren. Dabei sind insbesondere die Voraussetzungen der Anrechenbarkeit bzw. Nicht-Anrechenbarkeit von Geschossflächen zu überprüfen (z.B. Wintergärten, oberirdische Pflichtabstellflächen für Motorfahrzeuge, Gewerbeflächen), dies auch mit dem Ziel der Vereinfachung.
AZ-Alternative	Ergänzend könnte für wichtige Siedlungsstrukturen wie die Bahnhofstrasse eine einheitliche Körnung definiert werden und über maximale Fussabdrücke anstelle einer AZ gesichert werden.
AZ-Boni	Sollen AZ-Boni gewährt werden, so sind sie an klare Bedingungen gemäss der übergeordneten Entwicklungsziele zu knüpfen wie z.B. der Erstellung von preisgünstigem Wohnraum, den Erhalt von Bestandsbauten oder die Erfüllung von Qualitätsvorgaben. Der Bonus für Lärmschutzbauten gemäss Art. 86 BO soll im Sinne der qualitätsvollen Innenentwicklung gestrichen werden.
Baumassenziffer	In der BO fehlt bisher ein Artikel mit der Baumassenziffer. Dieser sollte ergänzt werden. Die Baumassenziffer könnte allenfalls für weitere Dichteregulungen genutzt werden, z.B. für Ersatzbauten in der Wohnzone im Landschaftsgebiet (WL) durch Volumenerhalt.
	Grenzabstand
Reduktion Grenzabstand	Die geltenden Grenzabstände in Anhang 1 BO könnten generell oder für gewisse Gebiete/Zonen reduziert werden (z.B. minus 1 m, analog PBG Luzern). Damit könnte gerade in kleinparzellierten Quartieren die bebaubare Fläche etwas erhöht werden.
Streichung erhöhter Grenzabstand	Die Erhöhung des Grenzabstands gemäss Art. 77 BO für Bauten mit Attikageschoss sollen im Sinne der Innenentwicklung gestrichen werden.
	Höhen
Lichte Raumhöhe in Dachräumen	Die Vorschriften in der BO sollen eine effiziente Raumnutzung innerhalb der bestehenden bzw. zulässigen Gebäudehülle ermöglichen. Die Vorgabe der lichten Raumhöhe in Dachräumen gemäss Art. 80 BO kann diesbezüglich dazu gelockert werden.
Fassadenhöhe und Dachgeschoss	Die bestehenden Fassadenhöhen können für spezifische Bauzonen oder generell so angepasst werden, dass bei Neubauten anstelle des Dachgeschosses ein Vollgeschoss realisierbar wird (vergleiche für Details Anhang 1).
Vollgeschoss statt Attikageschoss	Eine weitere Möglichkeit wäre z.B. in gewissen Zonen oder Quartieren anstelle des Attika-Dachgeschosses generell ein Vollgeschoss mit den gleichen Höhenvorgaben zuzulassen (vergleiche für Details Anhang 1).

2.2. Siedlungsqualität

In der BO können neue Artikel mit Qualitätsvorgaben aufgenommen werden:

Qualitätsvorgaben

- Allgemeine für qualitätsvolles Bauen, z.B. analog Muster-BZR Kanton Luzern. Im Muster-Reglement von Luzern wird bspw. folgendes geregelt: Bauten und Anlagen sind hochwertig zu gestalten und müssen sich gut ins Orts- und Quartierbild einfügen, wobei Lage, Form, Gestaltung sowie Materialien und Farben berücksichtigt werden müssen. Auch die Umgebungsgestaltung, insbesondere Aussenräume, Erschliessung und Parkierung, ist qualitativ zu planen und darzustellen. Bei grösseren Wohnbauten sind besonders hochwertige Aussenräume erforderlich; die Gemeinde kann zudem ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen.
- Überlagernde Qualitätsvorgaben für Gebiete, welche bisher noch nicht geregelt waren: ISOS-Baugruppen, Bahnhofstrasse.
- Freiraum (Vorzone Strassenraum) und Siedlungsrand (bei wesentlichen Veränderungen).

Entlang bedeutender Strassenräume mit Bausubstanz, die unmittelbar oder nahe am Strassenrand steht, und für markante Strassenknoten ist der Erlass von Baulinien zu prüfen. Damit sollen markante Stellungen von Bestandsbauten und die ortsbauliche Akzentuierung von neuen Situationen gesichert/ermöglicht werden.

Baulinien

Um ungenutztes Flächenpotenzial innerhalb der Bauzonen nutzen zu können, soll ein Artikel zum Thema «zeitlich befristete Nutzungen» resp. «temporäre Nutzungen/Zwischennutzungen» geprüft werden.

Zeitlich befristete Nutzungen

Über neue BO-Artikel könnten für Bauvorhaben, welche öffentliche Anliegen erfüllen, AZ-Boni gewährt werden. Wo dies räumlich klar verortet werden soll, sind die Gebiete in der BO zu bezeichnen oder im Nutzungsplan mit einer Zone zu überlagern. Mögliche Zielsetzungen sind z.B.:

Öffentliche Anliegen

- Bau von preisgünstigem Wohnraum;
- Schaffung von mehr Wohnungen (vs. grössere Wohnungen);
- Siedlungsqualität, insbesondere Aufwertung von öffentlichen Räumen: Ausrichtung und Gestaltung der Bauten, qualitatvoller Freiraum, etc.
- Substanzerhalt oder Erhaltung von Bestandsbauten

In der BO sollen die Artikel 108 und 109 zur Sicherstellung der Planungskoordination bei Neu- und Umbauten mit massgebenden räumlichen Auswirkungen geprüft werden. An ortsbaulich sensiblen Orten sind die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an ein Projekt frühzeitig mit der Abteilung Bau zu klären. Dabei werden allfällig notwendige Empfehlungen zur Qualitätssicherung sowie das zugehörige Verfahren festgelegt. Ziel ist es, den Prozess zwischen Bauherr und Gemeinde frühzeitig klar zu strukturieren, um ein gemeinsames Verständnis der Abläufe und Anforderungen sicherzustellen und dadurch die Verfahrenseffizienz zu erhöhen. Dies ermöglicht beiden Seiten, potenzielle Verfahrensfehler und unnötige Schleifen zu vermeiden. Ein frühzeitig abgestimmtes Erwartungsmanagement schafft Transparenz, Verbindlichkeit und Planungssicherheit für alle Beteiligten.

Voranfrage

Fachgremium

In der BO können die Grundsätze zur Einsetzung eines Fachgremiums festgelegt werden. Dieses kann zur Qualitätssicherung von Bauprojekten im Dorfkern und weiteren, ortsbaulich wichtigen Orten zum Einsatz kommen. Die Aufgaben und Organisation können in einem Pflichtenheft, Merkblatt oder Reglement präzisiert werden.

Grundsätze

Ziel und Vorteil	Ein Fachgremium zur Beurteilung von Baugesuchen hat das Ziel, Bauvorhaben unabhängig und fachlich fundiert zu prüfen und damit eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität sicherzustellen. Es sorgt für konsistente, nachvollziehbare Beurteilungen und stärkt dadurch die Planungs- und Rechtssicherheit. Gleichzeitig werden Behörden entlastet und Konflikte sowie Einsprachen reduziert, da Entschiede besser begründet sind. Insgesamt trägt das Gremium zu einer frühzeitigen Qualitätssicherung und effizienteren Verfahren bei.
Zusammensetzung	Damit das Fachgremium effizient bei der Begleitung von Verfahren ist, sollte es nicht zu viele Personen umfassen. In der Gemeinde Risch besteht das Fachgremium z.B. aus drei Personen (Planung/Ortsbild, Architektur, Landschaft/Freiraum). Voraussetzung für ein funktionierendes Fachgremium ist eine gute und ausgewogene Besetzung mit dialogfähigen Stimmen. Die Schnittstelle zur Baukommission ist klar zu definieren. Das Fachgremium kann die Baukommission fachlich unterstützen und entlasten.
Zuständigkeit	Die BO könnte die Anwendungsfälle auflisten, in denen das Fachgremium zwingend oder bei Bedarf zum Einsatz kommt. Als Empfehlung werden für bedeutende bauliche Eingriffe insbesondere die folgenden Zonen vorgeschlagen: Kernzonen 1 – 3, ISOS-Baugruppen, Bahnhofstrasse, Bahnhofzone, Gebiete für «ortsbauliche Aufwertung» und «QGP gross». Das Verfahren zum Einbezug der Fachgremiums wird in einer Richtlinie oder Merkblatt definiert (vergleiche Kapitel 3.1).

2.3. Freiraumqualität

Ziel und Zweck	Ziel dieses Kapitel ist die Sicherung und qualitative Weiterentwicklung von Freiräumen im Siedlungsgebiet. Grünstrukturen, Baumbestände, Siedlungsränder und private Aussenräume sollen langfristig gesichert, vernetzt und ökologisch aufgewertet werden. Dazu sollen verbindliche planungsrechtliche Instrumente wie Schutzpläne, Grünflächenziffern, Freihaltezonen und gestalterische Qualitätsvorgaben eingesetzt werden, um eine ausreichende Durchgrünung sowie eine hochwertige und ökologisch wirksame Freiraumgestaltung sicherzustellen.
Schutzplan Bäume	Der Schutzplan Bäume soll aktualisiert werden. Sein Geltungsbereich könnte erweitert und/oder zusätzliche Objekte aufgenommen werden.

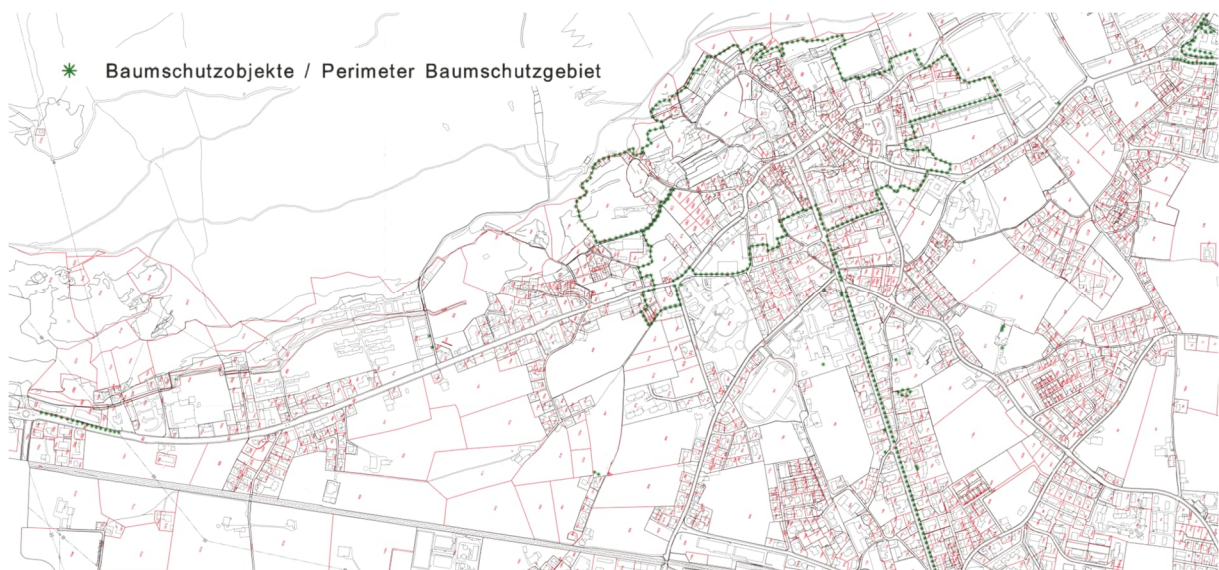


Abb. 1: Auszug Schutzplan Bäume

Zur Sicherstellung gut gestalteter und ökologisch wertvoller Siedlungsränder können in der BO Qualitätsanforderungen und Mindestbreiten vorgegeben werden. Dies kann generell oder für speziell bezeichnete Abschnitte erfolgen (Normalfall).

Siedlungsränder

Um flächendeckend und parzellenweise einen Mindestanteil an Grünfläche zu sichern, kann neu eine Grünflächenziffer eingeführt werden. Damit sie Wirkung hat, sollte ihr Wert nicht zu tief liegen (Richtwert Wohnzone = 0.4). Davon sollte ein möglichst hoher Anteil nicht unterbaut sein (Schwammstadt) und ein bedeutender Anteil (z.B. die Hälfte) ökologisch wertvoll angelegt werden. Zur Abdeckung tieferer Werte könnten Kompensationsmöglichkeiten wie z.B. ein Baumäquivalenz vorgesehen werden. Ein Baumäquivalenz ist die Möglichkeit fehlende Grünflächenziffer durch die Pflanzung und Erhaltung von Bäumen zu kompensieren.

Grünflächenziffer

Analog den Qualitätsvorgaben für Bauten kann der bestehende Art. 94 mit zusätzlichen Vorgaben/Kriterien für eine gute Freiraumgestaltung auf Privatparzellen in die BO ergänzt werden. Für ortsbaulich wichtige Strassen (Flüelerstrasse/Herrengasse, Gotthardstrasse, Seedorferstrasse, Attinghauserstrasse, Bahnhofstrasse) können Vorgaben für die Vorzonen zwischen Strassenrand und Strassenfassade gemacht werden. Solche Vorgaben können beispielsweise einen bestimmten Anteil von Grünflächen in den Vorzonen, der Erhalt oder die Pflanzung von Bäumen, der Erhalt oder den Bau von Abgrenzungsmauern beinhalten.

Allgemeine
Freiraumvorschriften

In den Freihaltezonen können Vorgaben zur Freiraumgestaltung und -qualität geprüft werden. Die Flächen können sich je Nutzung unterscheiden. Wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt oder befindet sie sich innerhalb des Baugebiets kann an sie unterschiedliche Anforderungen in Bezug auf bspw. die Ökologie und Vernetzung gestellt werden. Der bestehende Absatz 3 von Artikel 49 der Bauordnung ist aber mindestens sinngemäss zu belassen.

Freihaltezone

Prüfen, ob für Teile der wertvollen inneren Grünräume anstelle der Landwirtschaftszone eine Nichtbauzone für Erholung/Freihaltung eingeführt werden kann. In einer solchen Zone ist die landwirtschaftliche Nutzung nach wie vor erwünscht. Es sind aber auch Wege und kleine Flächen für die Naherholung und zur Förderung der Biodiversität möglich. Für die Vernetzung dieser Flächen mit dem Siedlungsgebiet und auch untereinander ist zu prüfen, ob im kommunalen Verkehrsrichtplan (Teilkarte Langsamverkehr) weitere neue Verbindungen festzusetzen sind.

«Grüner Ring»

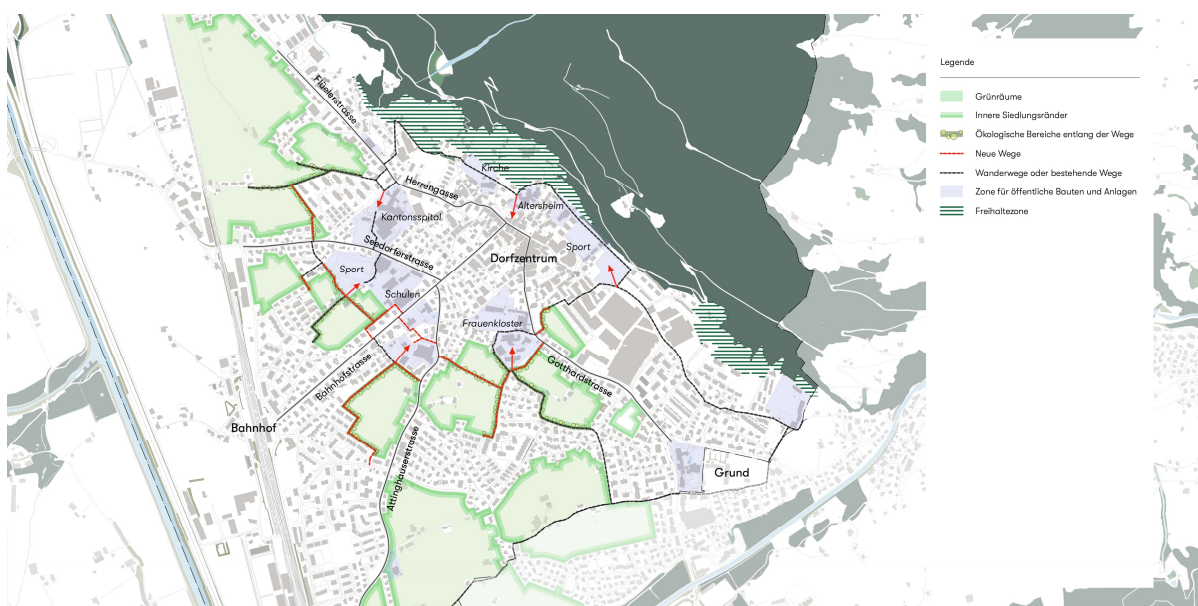


Abb. 2: Grünraumnetz, Wege und innere Siedlungsränder, Eckhaus AG

3. PLANUNGSINSTRUMENTE

Grundsatz Die Festlegung eines passenden und zielführenden Dichtemasses zur inneren Entwicklung kann ohne Vor- oder Richtprojekt auf Stufe Nutzungsplan schwierig sein. Daher sollte genügend Spielraum für eine spätere Festlegung im Rahmen der Projektierung möglich sein. In den bestehenden Sondernutzungsplan-Instrumenten ist dieser aber klar beschränkt. Eine Möglichkeit wäre die Einführung eines Instrumentes «QGP gross», welches markantere Verdichtungen, auch in die Höhe ermöglicht.

3.1. Qualitätssichernde Verfahren

Ziel und Zweck Ein qualitätssicherndes Verfahren ist ein strukturiertes Planungs- und Beurteilungs-instrument, mit dem sichergestellt wird, dass Bau- oder städtebauliche Projekte bestimmte qualitative Anforderungen erfüllen. Dabei werden Projekte nicht nur formell geprüft, sondern auch in gestalterischer, funktionaler und städtebaulicher Hinsicht durch Fachpersonen beurteilt. Typische Formen sind etwa Wettbewerbe, Studienaufträge oder die Beurteilung durch ein Fachgremium. Ziel ist es, die bestmögliche Lösung für einen Standort zu finden und eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität frühzeitig im Planungsprozess zu sichern.

Stufengerecht Die Qualitätssicherung soll stufengerecht erfolgen, wobei das Verfahren je nach ortsbaulicher Bedeutung und Eingriffstiefe der Bauvorhaben geregelt werden kann. Dies kann zukünftig in einer Richtlinie oder einem Merkblatt geregelt werden (vergleiche Anhang 2). Folgende Arten des Bauvorhabens könnten unterschieden werden:

- Kleinstbauvorhaben/kleine Auswirkung auf das Ortsbild
- Kleinbauten oder Aus- und Umbau im Bestand
- Anbau oder Aufstockung
- Ersatzneubau/Orientierung am Bestand
- Neubau oder Ersatzneubau/wesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild
- Parzellenübergreifende Planung z.B. Quartiergestaltungsplan

Dazu könnten folgende Verfahren definiert werden:

- Bagatellverfahren
- Beurteilung durch Fachgremium
- Begleitetes Verfahren
- Variantenverfahren
- Qualifiziertes Konkurrenzverfahren

3.2. Sondernutzungsplanung

Freiwillige SNP Über freiwillige Sondernutzungsplanungen können Abweichungen von der Grundnutzung ermöglicht werden. Bisher ist das zusätzliche Potenzial jedoch auf eine maximale AZ gemäss BO und ein zusätzliches Geschoss beschränkt. Aus diesem Grund soll das Instrument des Quartiergestaltungsplans (QGP) erweitert werden. Nebst dem bereits bekannten QGP wird neu ein Instrument «QGP gross» eingeführt.

QGP gross Damit sollen zusätzliche Vollgeschosse (plus 2 oder mehr?) für einzelne Bauten sowie eine entsprechende Erhöhung der AZ ermöglicht werden. Voraussetzung ist ein genügend grosser Planungssperimeter von z.B. mind. 5'000 m² und ein qualitätssicherndes Verfahren (s. 142/143). In der BO können weitere Anforderungen festgelegt werden.

QGP klein Dies entspricht dem geltenden QGP-Instrument. Das Entwicklungspotenzial in die Höhe soll in den Bestimmungen präzisiert werden. Die minimale Perimetergrösse in den mehrgeschossigen Zonen kann reduziert werden (z.B. 2'000 oder 3'000 m² statt 5'000 m²), um einen flexibleren Einsatz zu ermöglichen.

Dieses Instrument ist aktuell auf die Kernzonen beschränkt und könnte für alle Bauzonen verfügbar gemacht werden. Sein Einsatz könnte dort zielführend sein, wo ein übergeordnetes Interesse für die Regelung von Erschliessung, Baubereichen und Etappierung vorhanden ist. Eine erhöhte Ausnützung kann damit aber nicht gewährt werden.

Quartierrichtplan (QRP)

Im Rahmen von Sondernutzungsplanungen ist die Förderung von preisgünstigem/bezahlbarem Wohnraum zu prüfen. Bspw. durch Erleichterungen bei der Reduktion von Grenzabständen, bei Substanzerhalt oder bei der Erstellung von preisgünstigem/bezahlbarem Wohnraum.

Wohnbauförderung

4. RÄUMLICHE EMPFEHLUNGEN

In der Kernzone sollen die Bautypen A – C auf ihre Aktualität geprüft und mit dem Bauinventar abgeglichen werden. Die K4 könnte in die K3 überführt und die K3-Vorschriften entsprechend angepasst/ergänzt werden damit Artikel, welche gleich lauten nicht doppelt in der BO aufgeführt werden müssen. Bei Projektentwicklung, die Nutzungsreserven aktivieren (bspw. Hofstatt, GS 598 etc.) stellt die Gemeinde das neu zu schaffende Fachgremium (siehe Kap. 2.2) zur Unterstützung der Planung zur Verfügung.

Kernzonen

In der BO sollen die Qualitätsanforderungen an ISOS-Baugruppen, welche im Nutzungsplan bisher einer ordentlichen Bauzone (W3, W2, WG3) zugeordnet sind, geklärt und geprüft werden. Die betroffenen Räume sollen mittels Überlagerung «Sicherung/Stärkung Ortsbildqualität» gekennzeichnet und gesichert werden. Vorgesprochen werden die nachfolgenden Areale, welche im ISOS dem Erhaltungsziel A zugeordnet sind. In diesen Gebieten sollen grössere bauliche Veränderungen durch das Fachgremium (siehe Kap. 2.2) beurteilt werden. Die Qualitätsanforderungen sind gebietsweise klar zu benennen, bspw. im Anhang der Bauordnung.

ISOS-Baugruppen

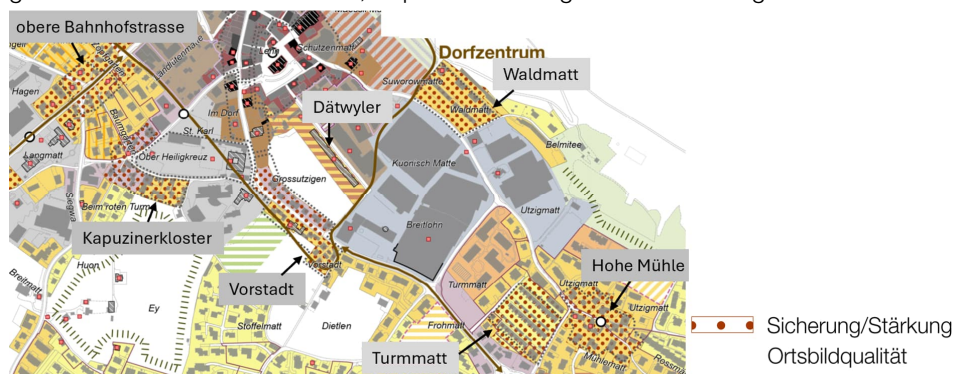


Abb. 3: Ausschnitt Siedlungsleitbild, Plan Siedlungsstruktur

Die Bahnhofstrasse soll aufgewertet, moderat verdichtet und die Freiraumgestaltung auf privatem Grund optimiert werden. Steuerungsmöglichkeit bietet eine Zonen-Überlagerung oder die Festlegung einer spezifischen Bauzone mit gezielten Vorgaben, bspw. zu Stellung/Adressbildung, Gestaltung Vorzonen oder architektonische Gliederung. Zur Qualitätssicherung sollen Baugesuche dem Fachgremium zur Beurteilung vorgelegt werden (siehe Kap. 2.2). Das Zielbild bzw. die Qualitätsanforderungen sind klar zu benennen. Als Ausgleich zu den erhöhten Anforderungen soll eine Erhöhung der Ausnützungsziffer ermöglicht werden.

Bahnhofstrasse

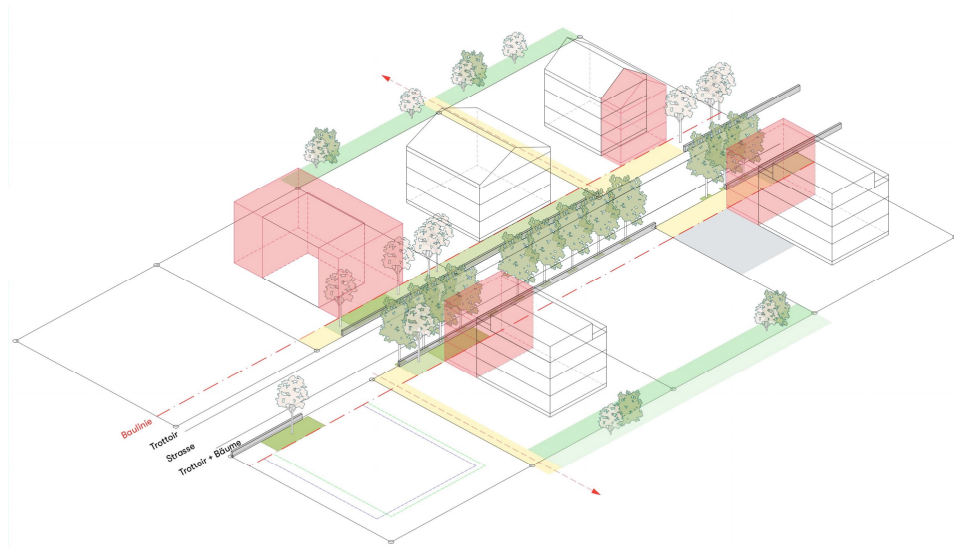


Abb. 4: Mögliches Entwicklungsszenario Bahnhofstrasse, Eckhaus AG

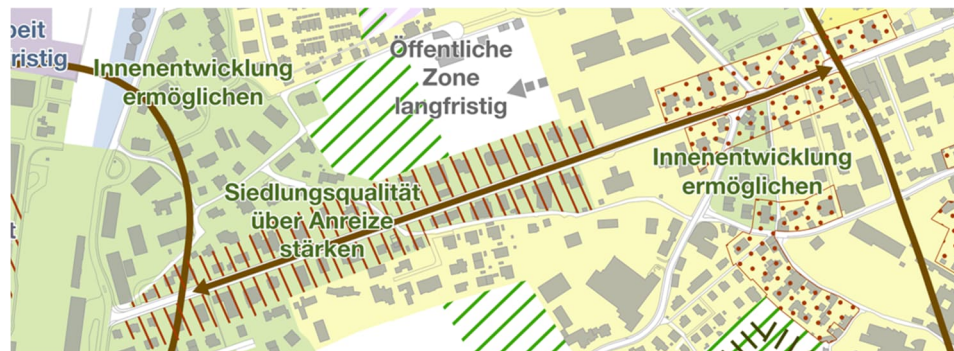


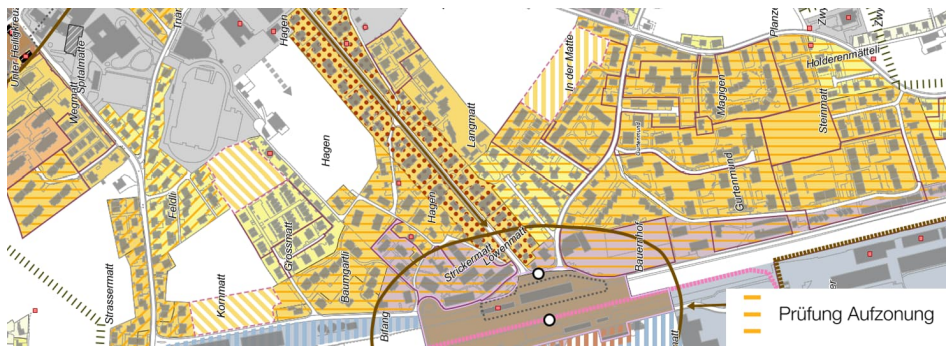
Abb. 5: Ausschnitt Siedlungsleitbild, Plan Siedlungsentwicklung, Bereich Bahnhofstrasse

Bahnhofzone

Die Bahnhofzone ist weitgehend bebaut. Das Siedlungsleitbild sieht auf der Westseite zukünftige Erweiterungen der Zone entlang der Reussacherstrasse vor (Massnahme M19). Die Bestimmungen in der BO sollen auf die zukünftigen Entwicklungsziele ausgerichtet werden, wobei insbesondere die Aufwertung des öffentlichen Raums und die Adressbildung auf der Westseite im Vordergrund stehen.

Wohnzonen Bahnhof Ost

Die dreigeschossige Wohnzone im Gebiet Gurtenmund – Steinmatt soll in die Wohnzone W4 aufgezonnt werden. Eine weitergehende Verdichtung könnte über qualitätssichernde Verfahren und Sondernutzungsplanungen (QGP gross) erfolgen. Im Rahmen der Aufzonung sind Anreize zum Erhalt bestehender Bausubstanz und dem Erhalt des hohen Grünanteils zu prüfen. Für die Zone WG4 (Bahnhof Süd, Bauernhof) wird die QGP-Pflicht bestätigt. Aufgrund der Analysen wird eine Reduktion des Gewerbeanteils von 15 % auf 10 % empfohlen. Mit dem tieferen Anteil wird sichergestellt, dass mindestens die Erdgeschosse zum Bahnhofplatz/Busbahnhof gewerblich genutzt werden. Eine gewerbliche Nutzung der Obergeschosse ist nicht zwingend und könnte die vorhandenen Gewerbenutzungen konkurrenzieren. Eine Zieldichte von 1.25 (AZ) ist ortsbaulich möglich und raumplanerisch sinnvoll.



In den kernnahen Wohngebieten Winterberg und Seedorferstrasse hat die öffentliche Mitwirkung zum Siedlungsleitbild gezeigt, dass die Innenentwicklung nur im Rahmen der geltenden Dachkoten genügend Akzeptanz findet. Das heisst Aufzonen dürften über moderate Erhöhungen von AZ und Fassadenhöhe mehrheitsfähig sein. Bei der Seedorferstrasse ist die Erhöhung der AZ mit dem Erlass von Vorgaben zur Gestaltung der Vorzonen und zur Adressbildung der Bauten an der Strasse zu kombinieren. Im Gebiet Winterberg ist aufgrund der herausfordernden Verhältnisse (Grösse und Zuschnitt der Grundstücke, unterschiedliche örtliche Verhältnisse) eine allfällige Erhöhung der AZ mit einer Bauberatung zu kombinieren. Alternativ können auch Gestaltungsvorschriften erlassen werden. Im Analysebericht Ortsbild/Städtebau werden mittels Projektreferenzen Möglichkeiten dargestellt, wie mit architektonisch intelligenten Lösungen im Grundriss und Schnitt auch an lärm-belasteten Strassenräume Wohnqualitäten erreicht werden können resp. räumliche Angebote geschaffen werden, die eine gewisse Nutzungsflexibilität zwischen den Nutzungen Wohnen – Atelier – Gewerbe ermöglichen. Ziel davon ist, keine leerstehenden Räume an öffentlichen Strassen zu generieren. Zudem hat der Bundesrat am 25. Februar 2026 die Teilkraftsetzung der Änderung des Umweltschutzgesetzes (USG) und die Änderung der Lärmschutz-Verordnung (LSV) per 1. April 2026 beschlossen. Mit den Anpassungen soll die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und besser mit dem Lärmschutz koordiniert werden. Gemeinden können neu auch Wohngebäude in lärm-belasteten Gebieten, für die die Einhaltung der Lärmgrenzwerte nicht mit verhältnismässigem Aufwand möglich ist, unter bestimmten Voraussetzungen bewilligen.

Zentrumsnahe
Wohnzonen



Das im Siedlungsleitbild für eine Erweiterung des Wohngebiets bezeichnete Gebiet «Grossmatt» ist in Bezug zur Erhaltung und Stärkung des charakteristischen «grünen Rings» ein kritisches Gebiet. Mit einer (vollflächigen) Einzonung geht die Grünraumverbindung «Hagen» – «Kronmatt» verloren. Wenn eine Einzonung vorgenommen werden wird, ist zumindest eine funktional und gestalterisch hochwertige Freiraumvernetzungsfläche mit grosszügiger Dimension planerisch zu sichern.

Einzonung Gross-
matt (langfristig,
nicht prioritär)

Industriezone 1	Für die Industriezone 1 im Dorf könnte die Lärmempfindlichkeitsstufe auf III abgestuft werden, da keine stark störenden Betriebe präsent sind und damit die Lärmverträglichkeit mit den umliegenden Zonen planerisch besser gesichert wäre. Für Gebäude in der Industriezone 1 im Dorf könnten ab einer Höhe von 20 m zukünftig Vorgaben zur Qualität und dem Verfahren gemacht werden oder definieren, dass nur 20 % der Gebäude grundsätzliches dieses Mass übersteigen dürfen. Heute sind in der BO keine Höhenangaben vorgegeben.
Wohnzone im Landwirtschaftsgebiet	Die zulässigen Bau- und Dichtemasse für Ersatzbauten sind in der Wohnzone im Landschaftsgebiet (WL) bisher nicht geregelt. Bei Flächen im Siedlungskörper oder am Siedlungsrand ist eine Umzonung zu W2 zu prüfen (Grenzgass/Ringli). Für sensible Gebiete in der Landschaft können klare Beschränkungen definiert werden. Ein Ansatz wäre die Erhaltung der Baumassenziffer (und des Fussabdrucks) gemäss Bestand plus max. 10 % für zeitgemässen Erweiterungsbedarf für Aussengeschos- und interne Verkehrsflächen sowie Dämmung ab einem bestimmten Stichtag in jüngerer Vergangenheit. Alternativ könnte eine Regelung analog der Landwirtschaftszone mit Stichtag in grösserer Vergangenheit und der Erweiterungsmöglichkeit der Bruttogeschossfläche von 30 % oder max. 100 m ² definiert werden.
Übergangsbereich Kernzone	Areale Fussballplätze, Winkel, APH Rosenberg, Eselsmätteli: Mit dem Ziel ein Gesamtbild über alle diese Areale zu gewinnen, soll (mittel- bis langfristig) eine Testplanung durchgeführt werden. Daraus soll abgeleitet werden können, wo welche Nutzungsart, Nutzungsdichte und räumliche Disposition für eine gesamtheitliche Zentrumsentwicklung «richtig» ist.

ANHANG 1

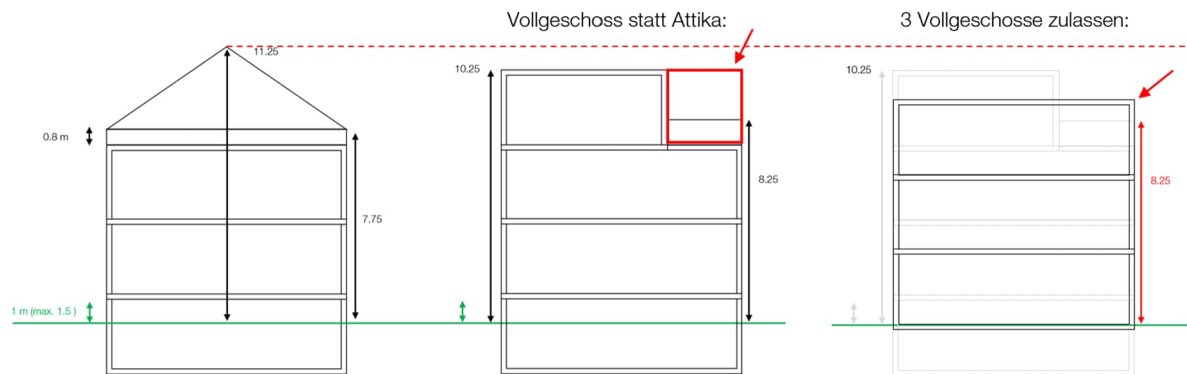


Abb. 8: Möglichkeiten für bauliche Verdichtung in die Höhe im Rahmen der bestehenden max. Dachkoten

Bei einer minimalen Anpassung könnten sich die Werte z.B. wie folgt ändern:

	Höhen Flachdach		Höhen Giebeldach	
	FH [m]	FH inkl. Attika [m]	FH traufseitig [m]	FH giebelseitig [m]
W2	8.25	10.25	7.75	11.25
neu:	9.50	10.25	8.00	11.25
W3	11.25	13.25	10.75	14.25
neu:	12.50	13.25	11.00	14.25
W4	14.25	16.25	13.75	17.25
neu:	15.50	16.25	14.00	17.25

Abb. 9: Beispiel für einfache Erhöhungen der Fassadenhöhe

ANHANG 2

Merkblatt

- A Bagatellverfahren**
Ohne Einbezug Fachbegleitung und Fachgremium
- B Beurteilung durch Fachgremium**
Fachgremium beurteilt das Baugesuch und formuliert allfällige Auflagen
- C Begleitetes Verfahren**
Begleitung des Planungsprozesses durch ausgewählte Fachperson(en), Qualitätssicherung durch gemeinsame Sitzungen / Workshops; Beurteilung durch Fachgremium
- D Variantenverfahren**
Es müssen mindestens drei unterschiedliche Varianten vorliegen
Beurteilung der drei Varianten erfolgt durch das Fachgremium
Fachgremium begleitet den Planungsprozess und die Ausführung
- E Qualifiziertes Konkurrenzverfahren**
Besprechung Machbarkeit mit Fachgremium, welche allfällige Bedingungen formuliert; Festlegung Programm, Beurteilungsgremium und Teams nach Absprache mit Fachgremium
Fachgremium begleitet den Planungsprozess und die Ausführung

Art des Bauvorhabens	Perimeter 1	Perimeter 2
Kleinstbauvorhaben Kleine Auswirkungen auf das Ortsbild	A	A
Kleinbauten oder Aus- und Umbau im Bestand	A	A
Anbau oder Aufstockung	B	A/B
Ersatzneubau Orientierung am Bestand	C/D	B
Neubau oder Ersatzneubau Wesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild	C/D	C/D
Parzellenübergreifende Planung z.B. Quartiergestaltungsplan	E	D

Abb. 10: Beispiel für eine stufengerechte Qualitätssicherung